房屋建筑修缮及装修工程施工合同

工程名称　北大附中石景山学校杨庄分校等6所学校零散维修工程

发包人名称 北京市石景山区教育委员会基建房管中心

承包人名称　北京源启建设工程有限公司

合同编号　　2026-009

（贴印花税票处）

第一部分　　协议书

发包人(全称)：　北京市石景山区教育委员会基建房管中心

承包人(全称)：　北京源启建设工程有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本房屋建筑修缮及装修工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：北大附中石景山学校杨庄分校等 6 所学校零散维修工程

工程地点：校区内

资金来源：教委拨款

工程内容：配电箱及电线更换;教学楼楼道墙面、顶面粉刷;教学楼屋面防水维修更换;西楼采暖管线更换;13 个卫生间整体改造;平房屋面防水修缮新做;风雨操场屋顶防水新做;教学楼二层小屋面防水新做;教学楼屋顶局部防水修缮等图纸全部内容。

工程项目 1：北大附中石景山学校杨庄分校卫生间改造

工程项目 2：先锋小学楼道墙面、屋面防水及配电维修

工程项目 3：石景山教育分院(西楼）暖通改造

工程项目 4：古城小学（低年级部）平房屋面防水及雨棚维修

工程项目 5：古城小学（高年级部）风雨操场等屋面防水维修

工程项目 6：首师大附属苹果园中学教学楼屋面防水维修

承包方式：总包

二、合同工期

计划开工日期：2026 年 7 月 9 日 计划竣工日期：2026 年 8 月 18 日

三、质量标准

工程质量标准：执行国家质量验收评定标准

四、合同价款

￥1925149.54 元

金额大写：壹佰玖拾贰万伍仟壹佰肆拾玖元伍角肆分（人民币）

五、合同生效

合同订立时间：2026 年 7 月 3 日

合同订立地点：北京市石景山区

双方约定本合同自 签订之日起 生效。

发包人：（公章）北京市石景山区教育委员会基建房管中心

住所：北京市石景山区玉泉西街 6 号

法定代表人：

委托代理人：/

电话：/

传真：/

开户银行：/

账号：/

邮政编码：/

承包人：（公章）北京源启建设工程有限公司

住所：北京市房山区天星街 1 号院 10 号楼 12 层 1201-C0088

法定代表人：

委托代理人：/

电话：15321520990

传真：/

开户银行：中国建设银行北京雍景支行

账号：1105 0164 8800 0000 0654

邮政编码：/

第二部分　　协议条款

一、词语定义及合同文件

1.1　发包人委托 北京炬桓工程项目管理有限公司 对本工程进行工程监理，监理工程师姓名 王锐锋 职务 监理 ，其职权主要内容： 对工程质量及进度进行监督

1．2　承包人委派施工场地的项目经理姓名： 杨浩 职务： 项目经理

第 2 条　发包人工作

2．1　在开工前 / 天，向承包人提供图纸及作法说明 / 份，组织设计单位和承包人对图纸及作法说明进行技术交底。如使用国外图纸的，其翻译等费用由发包人承担。

2．2　在开工前 / 天，全部腾空或部分腾空被修缮或装修的房屋，清除施工场地内各种障碍物，对只能部分腾空的房屋或施工场地滞留的家具、设备、陈设及其他物品采取保护措施。提供施工场地及施工通道的范围：/

2．3　向承包人提供地质和各种管线资料，并保证其真实性。

2．4　协调处理保护周围建筑物及装修、设备及设备管线、古树名木、绿地等不受损坏，并承担相应费用。

2．5　负责办理施工所涉及的各种申请、批件手续，向承包方提供施工所需水、电，并说明使用注意事项及其他要求。

2．6　协调做好施工场地保卫、消防、垃圾处理工作，协调好周围邻里关系，并承担相应费用。

2.7　结构修缮或设备及设备管线更新改造工程应有相应的图纸及作法说明，并报有关部门审批。非结构修缮或设备及设备管线更新改造工程，如需拆改原建筑结构、设备及设备管线，应向有关部门办理审批手续。

2．8　发包人对工程质量、进度进行验收和检查，按约定拨付工程款，办理竣工验收结算和其他各项事宜。

第 3 条　承包人工作

3．1　承包人按双方约定的时间参加图纸及作法说明交底，拟定施工组织设计和进度计划，交工程师审定。

3．2　严格按照标准、规范、图纸及作法说明、安全操作规程、消防安全规

定、环保规定认真组织施工，做好施工场地安全、保卫、消防、清洁工作；做好质量验收记录；参加竣工验收；编制工程结算。

3.3　按照有关规定，妥善保护好周围建筑物、设备及设备管线、古树名木及施工场地内不易移动的家具、设备、陈设不受损坏。处理好因施工带来的扰民问题及周围单位、住户关系。

3.4　不得超出图纸及作法说明的规定，随意拆改原建筑结构或设备及设备管线。

3.5　工程竣工未交付发包人之前，负责对施工场地原有建筑物及家具、设备、陈设和成品的保护工作。

3.6　凡因承包人原因，违反3.2、3.3、款的规定，造成损坏和罚款等费用，均由承包人承担。

第4条　施工进度与工期

4.1　承包人向工程师提供施工组织设计和工程进度计划内容和时间：/

工程师在收到后/天内予以确认或提出修改意见。逾期不能确认或提出改意见视为同意。承包人按照经确认的施工组织设计和工程进度计划组织施工。

4.2　工程师认为确有必要暂停施工时，应当以书面形式要求承包人暂停施工。

第5条　质量检验与隐蔽工程验收

5.1　工程质量应达到协议书约定的标准，质量评定标准以国家或行业质量评定标准为依据。

因承包人原因工程质量达不到协议书的质量标准，承包人承担违约责任。

5.2 承包人应按照标准、规范、图纸及作法说明，样板间以及工程师依据合同发出的指令，随时接受工程师检查，并为检查提供便利条件。

5.3　凡工程质量达不到协议书标准的部分，工程师一经发现，应要求承包人拆除或重新施工，承包人应按工程师要求拆除或重新施工，直到符合约定的标准。因承包人原因造成质量达不到约定的标准(含隐蔽工程复检部分)，承包人应承担因此而发生的拆除、剥离、开孔、返修、重做的费用，工期不予顺延。

5.4　凡因发包人提供的材料不合格、工程师指令失误，而造成工程质量达不到约定标准，或隐蔽工程要求复检仍为合格的，所发生的费用由发包人承担，并赔偿承包人损失，工期顺延。

5．5　双方对工程质量有争议，由双方同意的工程质量检测机构鉴定，所需费用及由此造成的损失，由责任方承担。双方均有责任的，由双方根据其责任分别承担。

第 6 条　安全生产

6．1　发包人提供的图纸及作法说明应符合国家有关安全和防火规范要求，并对其在施工场地的相关人员进行安全教育。凡因发包人原因违反安全及防火规范，导致发生安全或火灾事故的；发包人应承担责任及发生的费用。并赔偿承包人的损失。

6．2　承包人应当严格遵守安全生产的有关管理规定，严格按照安全生产及防火规范组织施工，做好现场设备管线、通道等防护围栏，在危险地段安装警示牌或警示灯，随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查。在动力设备、输电线路、地下管道、密封防震车间、易燃易爆地段、有放射毒害环境、不停止使用建筑以及在临街交通要道附近施工的，施工前应向工程师提出安全防护措施，经工程师认可后实施，防护措施费用由发包人承担。凡因承包人原因导致发生安全或火灾事故的，承包人应承担责任及所发生的费用，并赔偿发包人的损失。

6．3　发生重大伤亡事故及其他安全事故，承包人应按有关规定立即上报有关部门并通知工程师，同时按政府有关部门要求处理，由事故责任方承担费用。双方对事故责任有争议时，应按政府有关部门的认定处理。

第 7 条　合同价款与交付

7．1　双方约定，本合同价款采用《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024）、2021 年《北京市房屋修缮工程计价依据—预算消耗量标准》及北京市地方标准《房屋修缮工程工程量计算标准》（DB11/T 638-2023），人工、主要材料单价及费用指标参照工程开工期《北京工程造价信息》及相应专业测定价方式确定。

7．2　本合同生效后，发包人分 3 次按下表支付工程价款。

付款时间及次数	付款比例%	备注
签订合同后	支付合同额的 50%	此笔款项包含全部农民工工资，承包人应专款专用，建立台账。
竣工验收合格后	支付至合同额的 70%	
结算审计完成后	支付至审定金额的 100%	
	以上完成全部支付	

第 8 条　工程变更

8．1　因发包人原因，需要对图纸及作法说明，工程量进行变更的，工程师

应以书面形式通知承包人。承包人应按照工程师的通知及要求进行相应变更。因变更导致合同价款增减及给承包人造成的损失，由发包人承担，工期顺延。

8．2　承包人不得对图纸及作法说明进行变更，因承包人擅自变更所发生的费用和由此导致发包人直接损失，由承包人承担。工期不予顺延。承包人提出合理化建议涉及的设计、材料作法和设备变更，须经工程师同意。未经工程师同意而擅自变更的，应承担相应费用，并赔偿发包人损失。

8．3　工程发生设计变更，双方均应积极办理变更洽商手续，并应按变更洽商履行合同。

第 9 条　工程验收与结算

9．1 发包人在收到竣工验收报告后 10 天内组织验收，并在验收后 3 天内给予确认或提出修改意见，承包人按要求修改，并承担因自身原因造成的修改费用。

9．2 竣工验收日期以验收通过的日期或承包人按发包人要求修改后通过竣工验收日期为准。

9．3 工程未经验收或竣工验收未通过的，承包人不得交工，发包人不得使用。因发包人强行使用致使工程发生质量问题及对建筑物造成的损坏及其他问题由发包人承担。

9．4 工程竣工验收报告经发包人认可后 7 天内，承包人未能向发包人递交竣工结算报告及资料，造成工程竣工结算不能正常进行或不能支付竣工结算款，发包人要求交付工程的，承包人应当交付，没有要求交付的，承包人应当承担保管费用。

第 10 条　质量保修

10．1　承包人按照法律、法规、部门规章和本市关于质量保修的规定；对已交付工程在质量保修期内承担质量保修责任。

10．2　双方约定在竣工验收前签订工程保修书的时间和要求：已竣工验收之日起　　工程质量保修书作为本合同附件。

第 11 条　违约责任、索赔和争议解决方式

11．1　发包人承包人在履行合同时发生争议，可以和解或者要求有关主管部门调解。当事人不愿和解、调解或和解、调解不成的，双方约定同意采用以下其中第　三　种方式解决争议。

(1)提请北京仲裁委员会仲裁。

(2)提请　　/　　仲裁委员会仲裁。

(3)向　石景山　人民法院提起诉讼。

11．2　发生争议后，除非出现单方违约导致合同无法履行、双方协议停止施工、调解要求停止施工且双方接受、仲裁机构或法院要求停止施工的情况外，

双方都应继续履行合同。

第 12 条　合同解除

12．1　合同解除后，不影响双方在合同中约定的结算和清理条款的效力。

第 13 条　不可抗力

13．1　因不可抗力事件导致的费用及延误的工期由双方按以下方法分别承担：

(1)工程本身的损害、因工程损害导致第三人人员伤亡和财产损失以及运至施工场地用于施工的材料和待安装的设备损害，由发包人承担；

(2)承包人人员伤亡由其所在单位负责，并承担相应费用；

(3)承包人机械设备损坏及停工损失，由承包人承担；

第 14 条　补充条款

双方根据有关法律、行政法规规定，结合本工程实际，经协商一致后，对本合同条款内容做进一步具体化约定，并修改、完善、补充条款如下：

1.工程结算时，收取最终支付价款 3%工程质保金，2 年后无息退回。结算金额以造价咨询部门最终审核意见为准 。

2.施工人员要持证上岗，施工中有安全措施，注意文明施工；

3.逾期竣工违约金的计算标准：工期每延误一天，承包人应当向发包人赔偿人民币结算金额的 0.2‰，不足一天按一天计；工程结算金额×0.2‰×天数。逾期竣工违约金最高限额：签约合同价的 3%。

4.工程在保证质量及进度的同时，严格控制工程造价，如有变更或提高造价项目，须经甲方主管领导审批后执行；

5.工程结算执行《建设工程工程量清单计价标准》(GB/T50500-2024)、2021 年《北京市房屋修缮工程计价依据—预算消耗量标准》及北京市地方标准《房屋修缮工程工程量计算标准》(DB11/T 638-2023)，人工、主要材料单价及费用指标参照工程开工期《北京工程造价信息》及相应专业测定价，结算按实际发生及房管中心的有关规定进行结算；

6.工程验收后 7 日内，将结算资料送达房管中心计划科；

第 15 条　合同份数

15．1　本合同正本两份，具有同等效力，由双方分别保存一份。

15．2　本合同副本共 4 份，发包人保存 2 份，承包人保存 2 份。

附件：

工程质量保修书

发包人(全称)：北京市石景山区教育委员会基建房管中心

承包人(全称)：北京源启建设工程有限公司

为保证北大附中石景山学校杨庄分校等6所学校零散维修工程(工程名称)在合理使用期限内正常使用，发包人承包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，经协商一致签订工程质量保修书。承包人在质量保修期内按照有关管理规定及双方约定承担工程质量保修责任。

一、工程质量保修范围和内容

根据本工程修缮和装修的项目，双方约定具体质量保修范围及内容如下：所有分部分项施工项目

二、质量保修期

质量保修期从工程实际竣工验收合格之日算起，分单项竣工验收助工程，按单项工程分别计算质量保修期。

双方根据《建设工程质量管理条例》 及有关规定，结合本修缮及装修工程约定质量保修期如下：

1．土建新建结构工程为：终身制年；

2．房屋防水修缮工程为：伍年；

3．装修工程为：贰年；

4．电气管线、上下水管线修缮工程为：贰年；

5．供热及供冷为：贰个采暖期及供冷期；

6．室外的上下水和小区道路等市政公用工程为：贰年；

7．其他约定：/

三、质量保修责任

1．承包人在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方

约定，承担本工程质量保修责任，但不负责原房屋建筑的保修责任。

2．属于保修范围和内容的项目，承包人应在接到修理通知之日后 7 天内派人修理。承包人不在约定期限内派人修理，发包人可委托其他人员修理。

3．发生紧急抢修事故(如上水跑水、暖气漏水等)，承包人接到事故通知后，应立即到达事故现场检修。

4．对涉及结构安全的质量问题，应当参照《房屋建筑工程质量保修办法》及其他有关规定，立即向有关主管部门报告，采取安全防范措施；由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，承包人实施保修。

5．质量保修完成后，由发包人组织验收。

四、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

五、其他

双方约定的其他工程质量保修事项：/

本工程质量保修书作为施工合同附件，由施工合同发包人承包人在竣工验收前双方共同签署，其有效期限至保修期满。

发包人：(公章)北京市石景山区教育委员会基建房管中心

法定代表人：

委托代理人：/

2026 年 7 月 3 日

承包人：(公章)北京源启建设工程有限公司

法定代表人：

委托代理人：/

年 月 日

北京中睿华信工程咨询有限公司

成交通知书

SZYGCG1101072621020001989O-XM001-124115

北京源启建设工程有限公司：

北大附中石景山学校杨庄分校等6所学校零散维修工程(标段编号：1101072621020001989O-XM001-1)评标工作已结束。根据招标文件的规定，评标委员会的评审结果，经北京市石景山区教育委员会基建房管中心确认，贵公司为该项目中标人。

成交金额：人民币1925149.54元。

请贵公司接到通知后，及时与招标人联系办理签订合同等事宜。

按照北京市财政局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于进一步推进政府采购合同线上融资有关工作的通知》（京财采购〔2023〕637号），我市已推出政府采购合同线上融资“一站式”服务，有需求的供应商，可访问北京市政府采购网“政采贷”专区，或中征平台（https://www.crcrfsp.org.cn/index.do），查询各金融机构相关融资产品，办理“政采贷”业务。

特此通知。

北京中睿华信工程咨询有限公司

2026-06-30 15:41:42